

COLLABORATION ENTRE LES COURTIER ET AGENTS IMMOBILIERS

CE QUE VOUS DEVEZ SAVOIR



QUE SONT LA POLITIQUE DE COLLABORATION ENTRE LES COURTIER ET AGENTS IMMOBILIERS ET LE CODE DE CONDUITE DES MEMBRES DE L'ACI?

La collaboration entre les courtiers et agents immobiliers est au cœur de chaque transaction immobilière. Cette collaboration maximise les occasions pour les courtiers et agents immobiliers de rapprocher les acheteurs et les propriétaires-vendeurs et fait valoir les courtiers et agents immobiliers en tant que professionnels de confiance de l'immobilier.

Dans le but de viser l'utilisation accrue de certaines pratiques de marketing limité qui réduisent le nombre d'inscriptions sur les systèmes MLS®, les chambres et associations immobilières ont consulté l'ACI pour examiner les préoccupations exprimées par les intervenants du secteur.

Lors de l'AGA de l'ACI de 2023, les délégués ayant droit de vote ont voté en faveur de l'ajout de l'article 30 (obligation de collaborer). Dorénavant, en raison de cette obligation déontologique prévue au Code de conduite des membres de l'ACI, les courtiers et agents immobiliers devront collaborer avec d'autres courtiers ou agents dans la prestation de services immobiliers, tel qu'il est décrit dans la Politique de collaboration entre les courtiers et agents immobiliers.

ÉLÉMENTS CLÉS DE LA POLITIQUE DE COLLABORATION ENTRE LES COURTIER ET AGENTS IMMOBILIERS

Tous les membres de l'ACI sont tenus de se conformer à la nouvelle disposition du Code de conduite des membres de l'ACI et à la politique s'y rattachant du fait de leur adhésion aux chambres et associations. Les éléments clés de la politique sont les suivants :

RÈGLE DE BASE

Lorsqu'une annonce auprès du public d'une inscription a lieu, celle-ci doit être affichée sur un système MLS® dans les délais fixés par la chambre ou association, ce délai pouvant aller jusqu'à un maximum de trois (3) jours, sauf si une exemption s'applique.

EXIGENCES RELATIVES À LA DIVULGATION ET AU CONSENTEMENT

Un courtier ou agent doit faire connaître au propriétaire-vendeur les avantages de publier sa propriété dans un système MLS®. Si un propriétaire-vendeur décide de renoncer à cette option et aux avantages d'afficher sa propriété sur le système MLS®, il devra confirmer sa décision par écrit au courtier ou à l'agent.

ANNONCE AUPRÈS DU PUBLIC

Ce qu'elle signifie

Toute promotion d'une inscription auprès du public ou d'une quelconque personne n'étant pas directement affiliée à l'agence inscriptrice ou au bureau, à l'exception des communications directes individuelles.

Exemples : les dépliants; les pancartes sur les terrains; le marketing numérique sur les sites Web grand public; les publications sur le site Web de l'agence – ce qui comprend le protocole Internet Data Exchange (IDX) et le bureau virtuel (BV) – et la promotion sur place à l'agence; les communications et le marketing numériques (publipostage, infolettres, publications dans les médias sociaux); les réseaux de partage d'inscriptions entre agences; et les applications grand public.

Ce qu'elle ne signifie pas

La promotion d'une propriété par le courtier ou l'agent inscripteur directement à des courtiers ou agents d'autres agences immobilières ou bureaux sur une base individuelle.

Exemple : si un courtier ou agent de l'agence A envoie directement son inscription par « communication individuelle » à un courtier ou agent de l'agence B, qui peut avoir un client potentiel, cela ne constituerait pas une « annonce auprès du public » en vertu de la politique.

QU'EN EST-IL DES INSCRIPTIONS EXCLUSIVES?

Inscriptions exclusives, divulgation et consentement : La politique n'empêche pas une agence immobilière de représenter de façon exclusive un acheteur ou un propriétaire-vendeur. La politique exige toutefois qu'un courtier ou agent fasse connaître au propriétaire-vendeur les avantages d'inscrire sa propriété dans un système MLS®.

Si un propriétaire-vendeur décide de renoncer à cette option et aux avantages d'afficher sa propriété sur un système MLS®, il devra en fournir une instruction par écrit au courtier ou à l'agent. Si une inscription est annoncée publiquement à tout moment, cela déclenchera l'obligation d'inscrire la propriété dans un système MLS® dans les trois jours.



AVANTAGES D'AFFICHAGE SUR UN SYSTÈME MLS®

AVANTAGE POUR LES PROPRIÉTAIRES- VENDEURS

L'inscription d'une propriété dans un système MLS® permet une plus grande visibilité d'une propriété auprès d'acheteurs potentiels.

AVANTAGE POUR LES ACHETEURS

Plus il y a de propriétaires-vendeurs sur les systèmes MLS®, plus il y a de choix pour les acheteurs.

AVANTAGE POUR LES COURTIER ET AGENTS IMMOBILIERS

La collaboration entre les courtiers et agents immobiliers est au cœur de chaque transaction immobilière.



CE QUE VOUS DEVEZ SAVOIR

CETTE POLITIQUE PERMET-ELLE AUX MEMBRES DE L'ACI DE FAIRE LA PROMOTION D'INSCRIPTIONS « BIENTÔT À VENDRE »?

Oui, la promotion des inscriptions « Bientôt à vendre » est une forme d'annonce auprès du public; on peut y avoir recours avant l'affichage sur le système MLS® de la chambre ou de l'association, selon le délai prévu par la politique et en conformité avec la réglementation provinciale et les règles de la chambre ou de l'association.

LA POLITIQUE S'APPLIQUE-T-ELLE À TOUTS LES TYPES DE PROPRIÉTÉS ET DE TRANSACTIONS?

La politique porte sur les propriétés résidentielles et prévoit des exemptions pour d'autres types de propriétés. Les inscriptions commerciales (c.-à-d., établissements commerciaux, propriétés agricoles), les inscriptions de nouvelles constructions dans des ensembles résidentiels à propriétés ou à unités multiples (c.-à-d., immeubles d'habitation, immeubles de copropriétés), et les inscriptions de propriétés locatives.

LES NOUVELLES PROPRIÉTÉS EN CONSTRUCTION DANS LES ENSEMBLES RÉSIDENTIELS À PROPRIÉTÉS OU À UNITÉS MULTIPLES SONT EXEMPTÉES DE LA POLITIQUE. LES CESSIONS DE CES PROPRIÉTÉS SONT-ELLES AUSSI EXEMPTÉES DE LA POLITIQUE?

Oui, toute cession sera exemptée de la politique si elle survient avant le transfert du titre de la propriété. Après le transfert du titre de la propriété ou de l'unité à l'acheteur, toute vente ultérieure sera assujettie à la politique.

L'INSCRIPTION D'UNE PROPRIÉTÉ SUR LE SITE WEB D'UN BUREAU VIRTUEL (BV) EST-ELLE CONSIDÉRÉE COMME UNE ANNONCE AUPRÈS DU PUBLIC?

Oui, bien que protégé par un mot de passe, le site Web d'un BV donne aux consommateurs accès aux inscriptions, et n'est pas considéré comme une communication directe individuelle.

UNE COMMUNICATION ENTRE UN COURTIER OU AGENT INSCRIPTEUR ET LES COURTIER ET AGENTS APPARTENANT À LA MÊME AGENCE IMMOBILIÈRE N'EST PAS CONSIDÉRÉE COMME ÉTANT UNE ANNONCE AUPRÈS DU PUBLIC. CELA INCLUT-IL LES COURTIER ET AGENTS APPARTENANT À DES SUCCURSALES DE L'AGENCE IMMOBILIÈRE?

Oui, lorsqu'une agence immobilière exploite des succursales sous le même nom de courtier ou agent responsable, toute communication entre un courtier ou agent inscripteur et les courtiers ou agents appartenant à ces succursales ne serait pas considérée comme une annonce auprès du public.

OÙ PUIS-JE TROUVER DES RENSEIGNEMENTS SUPPLÉMENTAIRES?

[CREA.ca/Collaboration](https://crea.ca/Collaboration)

